



Asemakaavan muutos

682 AKM

Karpalosuo

Asemakaavan selostus 25.11.2025
päivättyyn asemakaavaehdotukseen

Valtuusto on hyväksynyt kaavan xx.xx.xxxx.

Kaava on tullut voimaan xx.xx.xxxx.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot ja sijainti

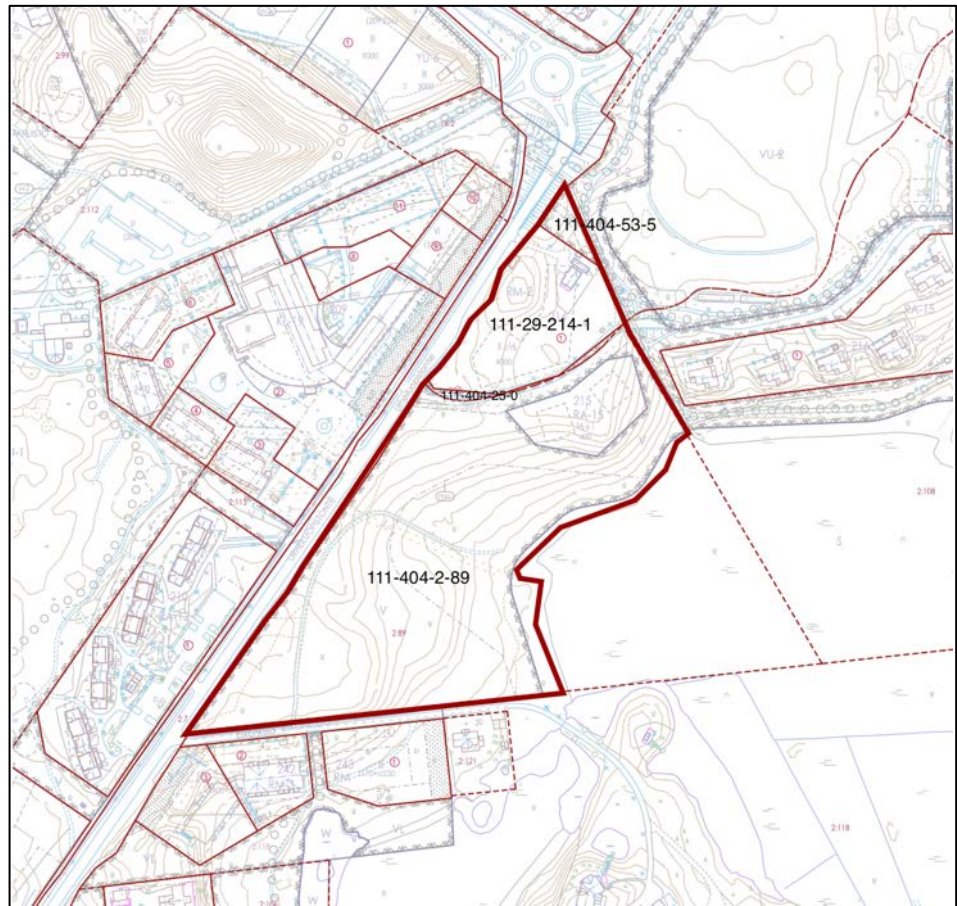
Asemakaavan muutos koskee Urheiluopiston kaupunginosan (29) kortteleita 214 ja 215 sekä virkistys- ja katualueita. Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 111-404-2-89, 111-406-53-5, 111-404-25-0 ja 111-29-214-1.

Asemakaavalla muodostuu Urheiluopiston kaupunginosan (29) korttelit 214, 215, 254 ja 255 sekä niihin liittyvät virkistys- ja katualueet (Rampsintie).

Kaavan laatijat:

Kaavoitusarkkitehti Irene Översti, Heinolan kaupunki

Arkkitehti SAFA Ilari Ikävalko, Arkkitehtitoimisto Rosberg Ikävalko Oy



Kuva 1. Ote Pohjakartasta ja asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella.

Suunnittelualue sijaitsee Vierumäki Resortin ydinalueella. Aluetta rajaavat luoteessa Urheiluopistontie, koillisessa golfkenttä ja loma-asutus, idässä Haikulansuo sekä etelässä Eskonkujan loma- ja vakituinen asutus. Kaupungin keskusta on matkaa noin 13 kilometriä.

1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimeksi on valittu kaavasta suurimman osan kattavan tilan nimi. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,9 hehtaaria. Suunnittelualue on lähellä Urheiluopistontietä melko tasaista kangasta, idässä ja kaakossa Haikulansuolle laskevaa rinnettä.

Yksi maanomistaja on jättänyt alueesta kaavoitusaloitteen ja kaksi muuta maanomistajaa on otettu mukaan päivitystarpeiden vuoksi. Kaavalla mahdollistetaan kerrostalojen ja pientalon rakentaminen sekä kerrostalotyyppisten lomahuoneistojen rakentaminen.

Yhden maanomistajan kanssa tehdään maankäytösopimus.

1.3. Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1. Tunnistetiedot ja sijainti	2
1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.3. Sisällysluettelo	4
1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	6
2. Tiivistelmä	7
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2. Kaavan sisältö	7
2.3. Kaavan toteuttaminen	7
3. Suunnittelun lähtökohdat	9
Selvitys suunnittelualan oloista	9
3.1.1. Alueen yleiskuvaus	9
3.1.2. Luonnonympäristö	11
3.1.3. Rakennettu ympäristö	12
3.1.4. Maanomistus	16
3.2. Suunnittelutilanne	16
3.2.1. Maakuntakaava	16
3.2.2. Heinolan strateginen yleiskaava 2035	17
3.2.3. Suomen urheiluopiston alueen osayleiskaava	18
3.2.4. Asemakaava	19
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	21
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen	21
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat	21
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.3.1. Osalliset	21
4.3.2. Vireilletulo	22
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	22
4.3.4. Viranomaisyhteistyö	22
4.4. Asemakaavan tavoitteet	23
4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	23
4.4.2. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	23
4.4.3. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	24
4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	25

4.5.1.	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	25
4.5.2.	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	25
5.	Asemakaavan kuvaus.....	30
5.1.	Kaavan rakenne	30
5.1.1.	Mitoitus.....	31
5.1.2.	Palvelut	31
5.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	32
5.3.	Aluevaraukset	32
5.3.1.	Kaavamerkinnät ja –määräykset.....	32
5.3.2.	Aluevaraukset	34
5.3.3.	Korttelialueet	34
5.3.4.	Muut alueet	38
5.4.	Nimistö	38
6.	Kaavan vaikutukset	39
6.1.	Ihmissen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset	39
6.2.	Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset	39
6.3.	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset	41
6.4.	Liikenteelliset vaikutukset	41
6.5.	Kulttuuri- ja muut vaikutukset	41
6.6.	Taloudelliset vaikutukset	42
7.	Asemakaavan toteutus.....	43
7.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	43
7.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	43
7.3.	Toteutuksen seuranta.....	43

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Luonto- ja maisemaselvitys ja lisäselvitys
- Liite 3: Tilastolomake
- Liite 4: Luonnosvaiheen palaute ja niiden vastineet
- Liite 5: Asemakaavakartta (1:1500) merkintöineen ja määräyksineen
- Liite 6: Tontinkäyttöluonnos suunnittelualue (1:1500)
- Liite 7: Muinaismuistoseelvitys
- Liite 8: Havainnekuva
- Liite 9: Ehdotusvaiheen palaute ja niiden vastineet
- Liite 10: Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista - KILVA

1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Rakennettavuusselvitys, Tähtiranta Infra Oy, 2014
- Liikennemeluselvitys Vierumäen alue, Sitowise Oy / J. Toivonen 15.05.2024

2. Tiivistelmä

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 9.11.2017.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Kaupungintalolla (II kerros, maankäytön ilmoitustaulu), Kirkonkylän Kyläpirtillä (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulla (www.heinola.fi) 9.11.2017 alkaen.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä 26.2.-26.3.2019.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä 20.9. -21.10.2024.

2.2. Kaavan sisältö

Suunnittelualueen pinta-ala on 4,9 hehtaaria. Alueen pinta-alasta virkistysalueiksi jää 45 %, tonttimaaksi 33 %, pysäköintialueeksi 19 % ja katualueeksi 3 %. Alueen rakennusoikeus on 13500 kerrosalaneliömetriä, jossa 9100 kerrosalaneliömetriä lisäystä entiseen. Alueen kokonaistehokkuus on 0,27.

Kaavalla osoitetaan yksi matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (kortteli 214), johon on tehty mm. pieniä rajausmuutoksia, rasitealueita ja nostettu kerroslukua. Yksi loma-asumisen tontti on muutettu pientalotontiksi (kortteli 215). Kaksi asuinkerrostalojen korttelia (korttelit 254 ja 255) yhteisalueineen on osoitettu uusina, jotka eivät ole voimassa olevan osayleiskaavan mukaisia. Kaavaratkaisu on maakuntakaavan suunnitteluperiaatteiden mukainen. Viheraluetta jää vielä runsaasti ja samalla Urheiluopiston ydinalue tiivistyy.

Iso osa kaavasta on lähivirkistysaluetta. Urheiluopistontien varteen turvataan puuston jättäminen/istuttaminen kaavamerkinnöin. Ulkoilureitti on osin siirretty idemmäksi lähemmäs suota.

Kaavalla osoitetaan uusi katualue Rampsintie, joka on aiemmin ollut virkistysalueelle osoitettuna ajoyhteytenä. Paikoitus tapahtuu kullakin tontilla tai kortteleiden LPA-alueilla. Katujen ja muiden yleisten alueiden toteuttamisvastuu on siirretty kaavalla maanomistajille ja -haltijoille.

Kaavassa on mukana yksityisiä maanomistajia, joista yhden kanssa tehdään maankäyttösopimus.

2.3. Kaavan toteuttaminen

Tieyhteydet ovat jo käytännössä valmiit. Vaikka Rampsintie muutetaan kaavallisesti ajoyhteydestä kaduksi, siirretään katujen ja muiden yleisten

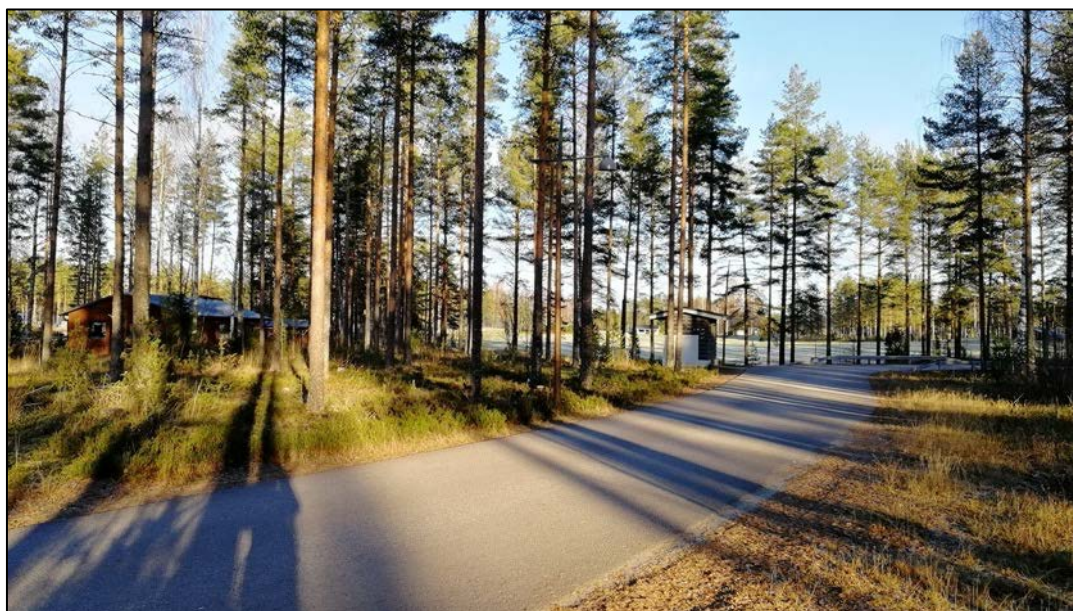
alueiden toteuttamisvastuu AKL 91 §:n tarkoittamalla tavalla maanomistajille ja –haltijoille, koska alueet varataan pääosin lomakäyttöön.

Korttelialueiden rakentamisesta vastaavat maanomistajat. Kaava toteutunee vuoteen 2035 mennessä.



Kuva 2. Rampsintien alkupään puistomuuntamo ja puomi.

Kuva 3. Vasemmalla Rampsintien varrella oleva rakennus ja takana golfkenttä.



3. Suunnittelun lähtökohdat

Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus



Kuva 4. Suunnittelualue on melko tasaista lukuun ottamatta itään suolle laskevaa rinnettä.



Kuva 5. Suunnittelualueella on olemassa olevaa tiestöä. Tasaaisella alueella Urheiluopistontien länsipuolella on useita kerrostalotyyppisiä lomahuoneistoista koostuvia rakennuksia (vasemmalla) ja hotelli (oikealla). Koillisessa on pientalotyyppisiä loma-asuntoja.

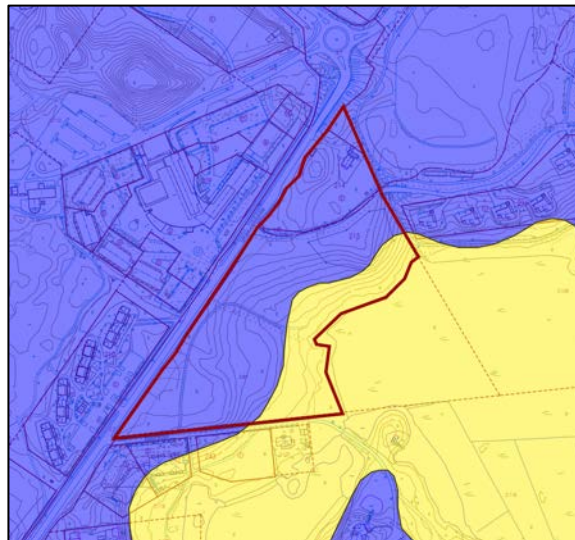


Kuva 6. Kaava-alue on pääosin virkistymetsää, johon osayleiskaavassa ja olevassa asemakaavassa on merkitty maisemallisia arvoja idän Haikulansuosta alkaen kohti länsiluodetta eli kaava-alueen keskiosassa.

Alue on rakennettavuudeltaan hyvä. Kortteleissa 254 ja 255 tehdyissä rakennettavuusselvitykseen liittyvissä kairauksissa pohjavettä ei havaittu, vaikka kairaus ulottui vähimmilläänkin lähes 10 metriin. Maaperä 1 ja 2 metrin syvyydessä on hiekkaa ja hiekkamoreenia. Maaperä on luokiteltu alueesta riippuen routimattomaksi tai lievästi routivaksi. Putkiasennuksia silmällä pitäen routasyvyys on 2 metriä.

Pienilmasto on Vierumäen ”ylängöllä” suotuista: lämmin kesällä ja runsasluminen talvella.

Kaava-alueella ei ole avovettä.



Kuva 7. Kaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan Urheilupuisto-nimiseen pohjavesialueeseen, josta suurimmaksi osaksi valuma-alueeseen (violetti).



Kuva 8. Suolta noustaessa notkossa on selkeä alue varttunutta kuusta (kuvassa vasemmalla), mutta pääosin alueella kasvaa kuusta ja mäntyä sekaisin ja eri ikäisiä (kuvassa oikealla). Aluskasvillisuus on pääosin varvikkoa ja sammalta.

3.1.2. Luonnonympäristö

Asemakaavan luontoselvityksessä ei todettu sellaisia erityisiä luontoarvoja, jotka tulisi ottaa huomioon kaavoituksessa. Alueen luontotyyppien ja kasvillisuuden perusteella voidaan arvioida suurella varmuudella, ettei selvitysalueella ole sellaisia kohteita tai elinympäristöjä, jotka olisivat tärkeitä huomionarvoisille eliölajeille. Selvityksessä ei ehdoteta täydentäviä lajistosiselvityksiä. Maisemallisia arvoja on arvioitu olevan vain suolla. Muutoin alue on luokiteltu 'tavanomainen maisema ja luonnonympäristö'.

Lähialueilla tavattujen kirjoverkkoperhosten takia tehtiin niitä koskeva lisäselvitys. Selvityksessä todetaan, että lisärakentaminen ei uhkaa sinällään lajia, ellei laajoja alueita rakenneta intensiivisesti täyteen ja perusteta laajoja nurmikkoalueita ja kateta esimerkiksi asfaltoimisella. Asemakaava ei vaaranna lajin suotuista suojelutasoa Päijät-Hämeen maakunnassa.

Kaava rajautuu Haikulansuohon, joka on suojelualuetta (S).

- *luonto- ja maisemaselvitys ja lisäselvitys LIITE 2*

3.1.3. Rakennettu ympäristö



Kuva 9. Kaava-alueen eteläpuolelle on rakennettu kerrostalotyyppisesti lomahuoneistoja (kuva vuodelta 2017). Osa näistä taloista on haettu poikkeamisluvalla vakituiseen asumisen salliviksi. Suunnittelulla on onnistuttu luomaan inhimillinen mittakaava. Kuvassa vasemmalla katoksen takana on vielä yksi tontti saman tyyppiseen rakentamiseen.



Kuva 10. Alueelle on perinteisesti jätetty runsaasti puustoa ja koskematonta maapohjaa pihojen rakentamattomille alueille.

Kaavan muutosalueen rakennettu ympäristö koostuu Rampsintien katualueesta sekä korttelissa 214 olevasta pientalosta ja puistomuuntamosta. Muuten suunnittelualue on tällä hetkellä rakentamaton.

Palvelut

Päiväkoti ja alakoulu sijaitsevat Vierumäen kyläkeskuksessa viiden kilometrin etäisyydellä. Saman etäisyyden päässä ovat päivittäistavarakauppa, kahvila ja liikenneasema. Vierumäki Resortin alueella on useita kahviloita ja ravintoloita. Yläkoulu, lukio, terveyskeskus, virastopalvelut ja kirjasto sijaitsevat kaupungin keskustassa 13 kilometriä kaava-alueelta.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella ei ole työpaikkoja tai elinkeinotoimintaa. Alueen ympäristössä on kuitenkin runsaasti työpaikkoja Urheiluopistolla sekä alueella toimivissa yrityksissä.

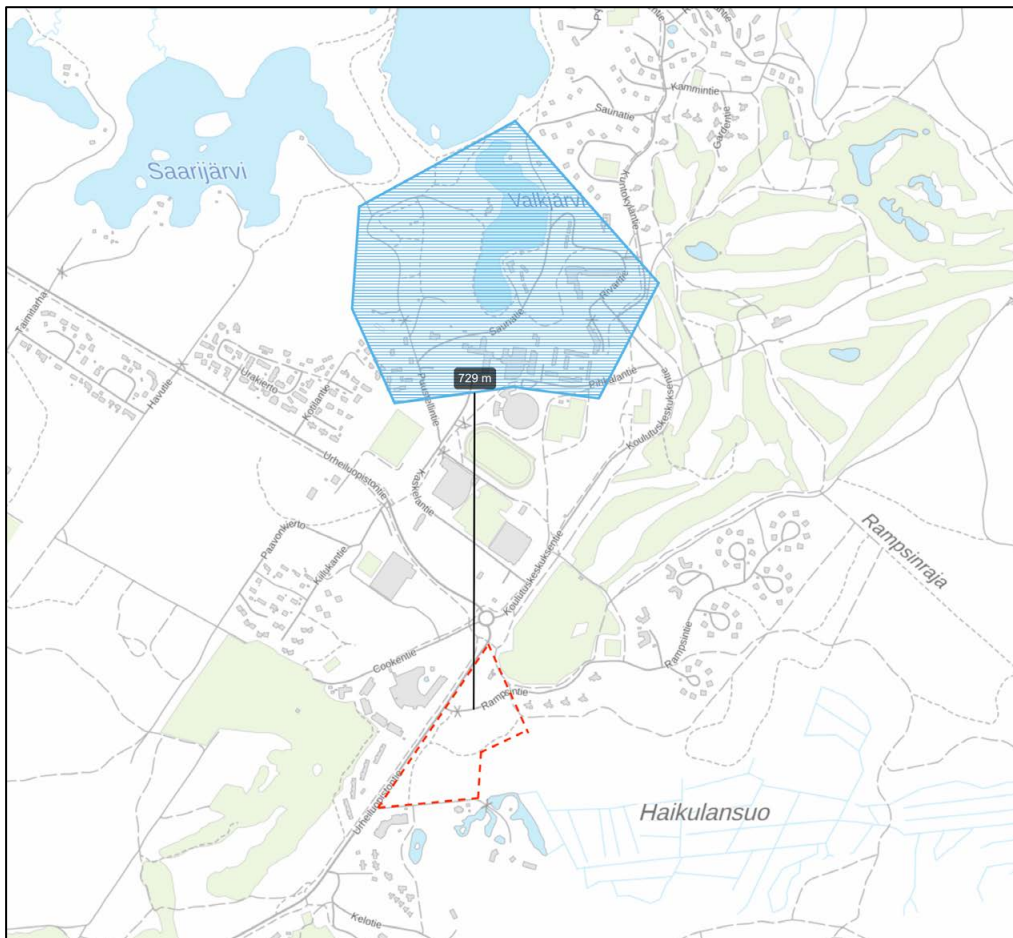
Virkistys

Läheltä löytyy kattavaa polku- ja latuverkostoa Heinolan keskusta asti, ja mm. jäähalli, uimahalli ja erilaisia kenttiä (golf, jalkapallo, tennis, yleisurheilu...). Urheiluopistolla on mahdollisuus harrastaa 140 liikuntalajia.

Liikenne

Tieverkoston pääväylillä on erotetut kevyenliikenteen väylät. Liikenneturvallisuus on hyvä.

Heinola-Lahti –linja-autoreitin vuoroja kulkee Urheiluopistontietä. Kaukoliikenteen ja pikavuorojen pysäkit ovat molempiin suuntiin Vierumäen liikenneaseman tuntumassa moottoritien rampissa.



Kuva 11. Ote museoviraston karttapalvelusta. Sinisellä Urheiluopiston RKY-alue ja punaisella rajalla suunnittelualue.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella on tehty maastotarkastusraportti, jonka tarkoitus oli tuottaa ajantasaista muinaisjäännöstietoa. Maastotarkastuksessa alueen läpi kulkevan polun läheisyydestä havaittiin hiilimiiluja. Hiilimiilut on luokiteltu kiinteiksi muinaisjäännöksiksi kaavamerkinnällä ”sm”. Hiilimiilut on lisätty muinaisjäännösrekisteriin nimellä ”Haikulansuo 1000053481.

Suomen Urheiluopisto kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Kulttuuriympäristön aluerajaus on noin puolen kilometrin päässä suunnittelualueesta.

Tekninen huolto

Alueella on valmiina vesi- ja viemäriverkosto sekä valmiudet ottaa myös uudet korttelit sen käyttäjiksi. Hulevedet imeytetään maastoon. Alueella on kiinteistökohtainen jätehuolto. Katujen kunnossapidosta vastaa yksityinen Urheiluopistontietä lukuun ottamatta.

Erityistoiminnot

Suunnittelualueella on alueen ulkoilureitistöä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

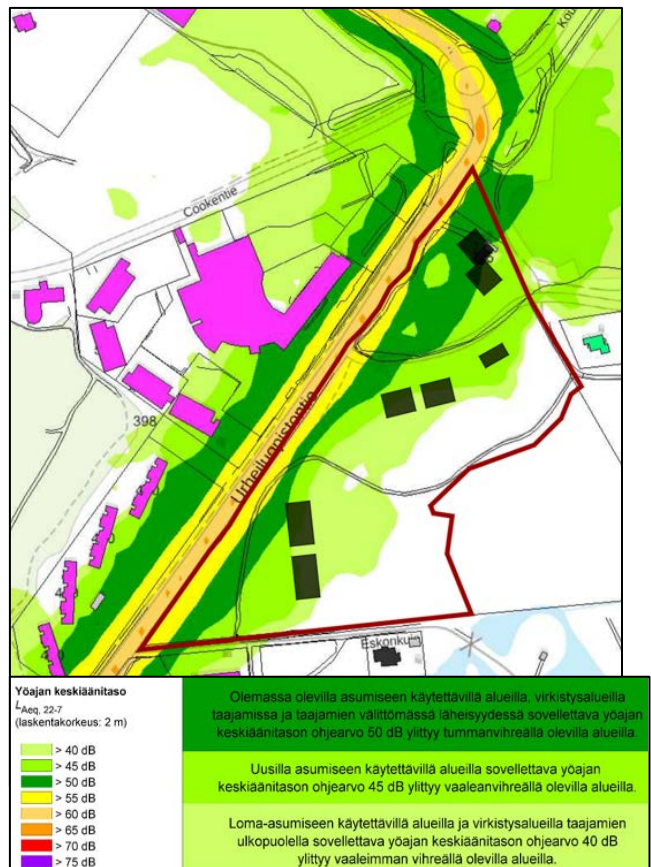
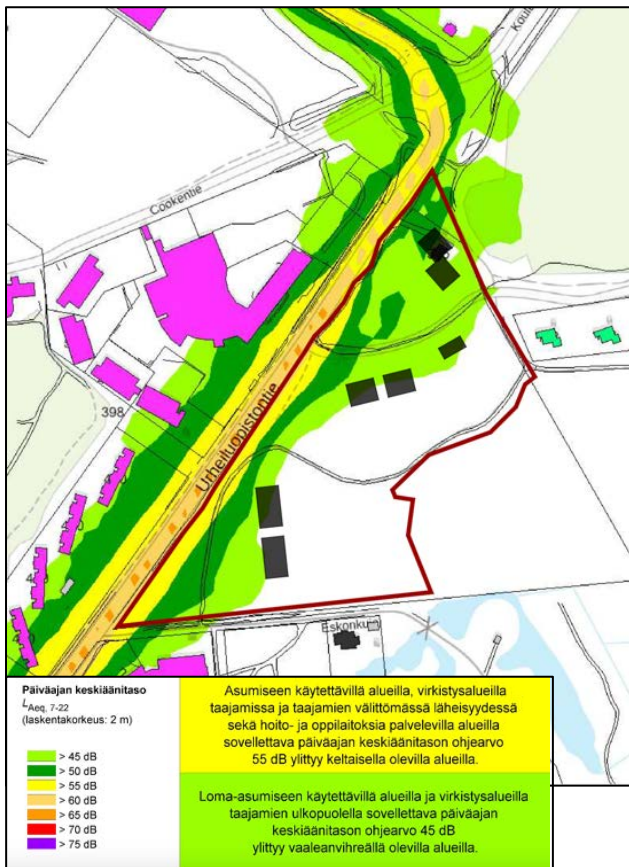
Suunnittelualueella ei ole merkittäviä tärinä- ja ilmanlaatuhaittoja eikä tiedossa olevia saastuneita maa-alueita.

Heinolan kaupunki teetti Vierumäen alueelta liikennemeluselvityksen keväällä 2024. Selvityksen mukaan loma-asumisen päiväajan ohjearvo 45 dB ylittyy kaavan korttelialueilla melko laajasti, sen sijaan asumisen ohjearvo 55 dB ylittyy vain aivan Urheilupuistontien reunassa (vasemmanpuoleisen kuvan keltainen alue). Uusien asuinalueiden yöajan melutasojen ohjearvo ylittyy suunniteltujen asuinrakennusten tien puoleisilla alueilla. Loma-asumisen yöajan ohjearvot ylittyvät käytännössä kaikilla rakentamisalueilla.

Meluselvityksessä ei ole huomioitu nyt suunniteltavan kaava-alueen rakennusmassoja, jotka itsessään suojaavat niiden taakse jääviä alueita liikennemelulta. Rakennusten tien puoleisille sivuille on kaavamääräyksillä edellytetty parvekkeiden lasittamista ja tietä lähellä olevilta osilta ulkoseinärakenteiden 30 dB:n ääneneristävyyttä, jolla päästään ohjearvojen alapuolelle.

Kuva 12. Ote Liikennemeluselvityksestä, johon lisätty kaava-alueelle alustavasti suunnitellut rakennusmassat.

Vasemmalla päiväajan raportti (klo 7–22). Oikealla yöajan raportti (klo 22–7).



Sosiaalinen ympäristö

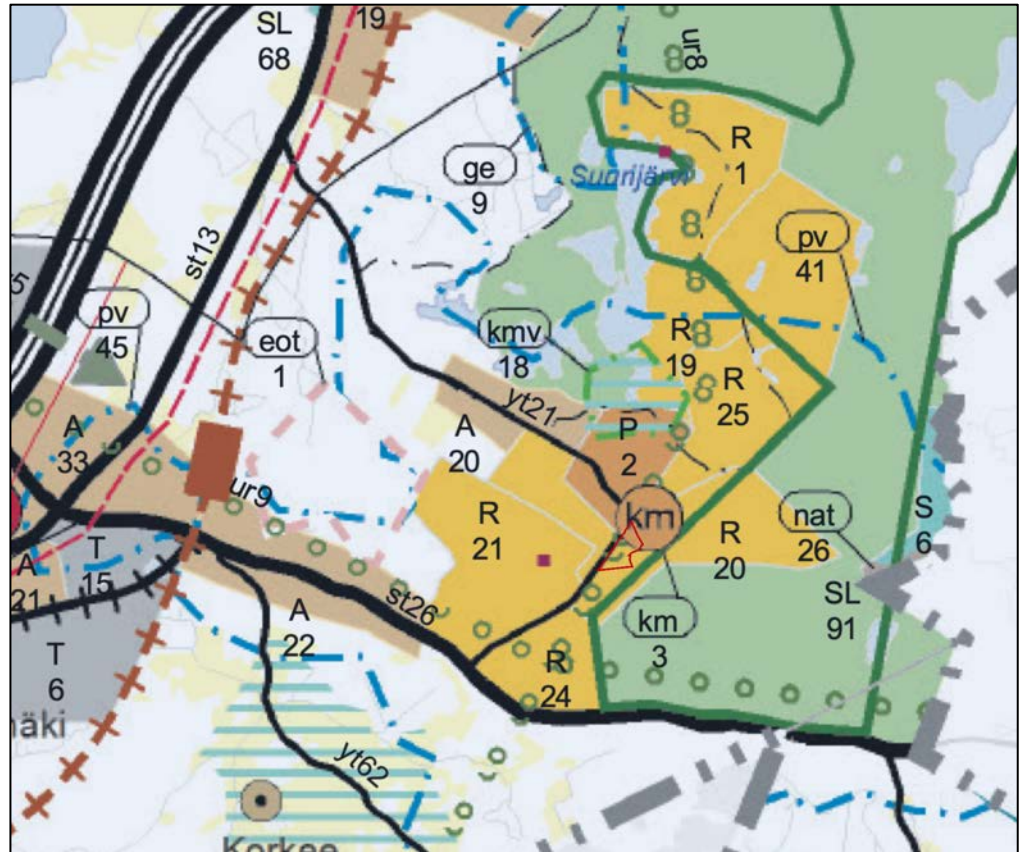
Alueella on mahdollisuus hyvin vilkkaaseen sosiaaliseen elämään. Lähiympäristö on liikuntasosiaalisesti erityisen virikkeellinen.

3.1.4. Maanomistus

Suunnittelualueen omistavat yksityiset maanomistajat.

3.2. Suunnittelutilanne

Tiivistetysti kaavamuutoksessa on pääosin kyse maakuntakaavan ja Heinolan strategisen yleiskaavan sallimasta asuin- ja loma-asuinalueen toteutuksesta, vaikka Suomen Urheiluopiston alueen yleiskaavassa alue on pääosin varattu virkistyskäyttöön.

3.2.1. Maakuntakaava

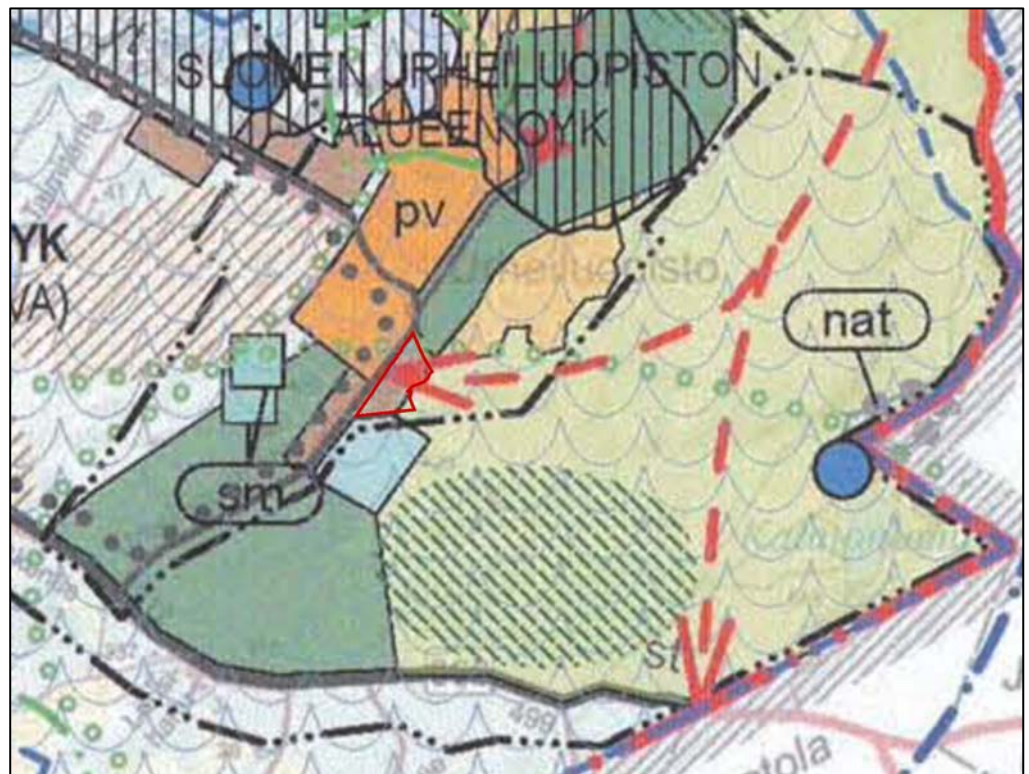
Kuva 13. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014. Suunnittelualue rajattu tummanpunaisella viivalla.

Alueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, joka on saanut lainvoiman 14.5.2019.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavan loma- ja matkailualueelle (R20). Merkinällä osoitetaan loma-asumiselle ja matkailua palveleville toiminnoille varatut seudullisesti tai maakunnallisesti merkittävät alueet. Alueiden suunnittelussa ja kehittämisessä tulee ottaa huomioon toimintojen sopeuttaminen ympäristöön, palvelujen saatavuus sekä huolehtia yhdyskuntateknisen huollon järjestämisestä. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, ettei toiminnasta aiheudu ympäristölle merkittävää haittaa.

Suunnittelualueen länsipuolella kulkee Urheilupuistontie, merkittävä yhdystie tai kokoajakatu (yt21). Koko alueen suunnittelualue kuuluu tärkeään vedenhankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen (pv41).

3.2.2. Heinolan strateginen yleiskaava 2035



Kuva 14. Ote Heinolan strategisesta yleiskaavasta 2035. Suunnittelualue rajattu tummanpunaisella viivalla.

Suunnittelualue on osa Heinolan strategista yleiskaavaa 2035, joka on tullut lainvoimaiseksi 23.8.2016. Suunnittelualue sijoittuu ruskealla värillä näytetylle Oleva taaja-asutus alueelle. Alueelle voidaan sijoittaa asumistoimintoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkoja sekä muita toimintoja. Aluemarkinta sisältää myös lähivirkistysalueita, palveluita yms. Aluetta suunniteltaessa ja täydennysrakennettaessa tulee sen arvokkaita ominaispiirteitä kunnioittaa.

3.2.3. Suomen urheiluopiston alueen osayleiskaava

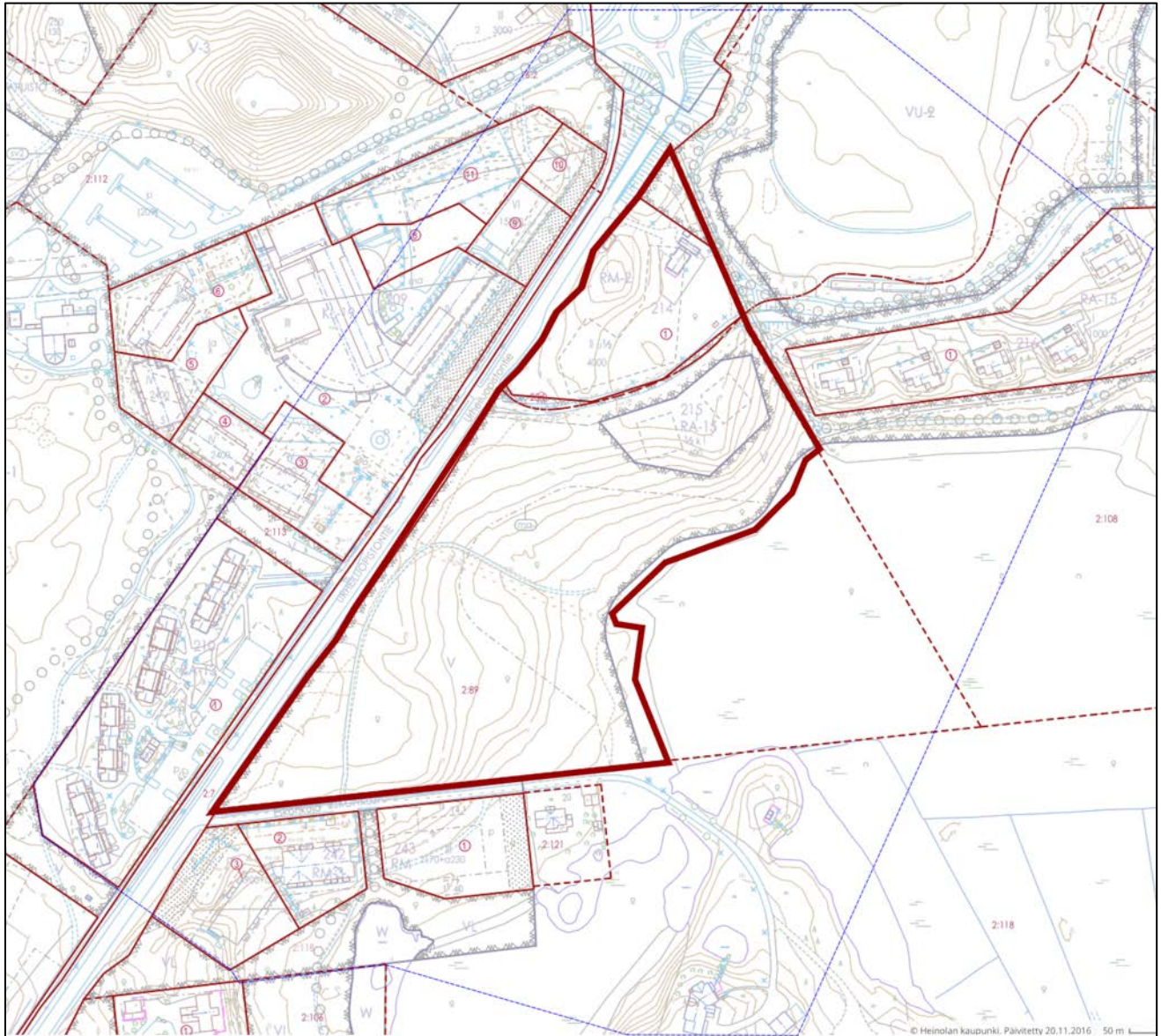


Kuva 15. Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu keltaisella viivalla.

Suunnittelualueella on voimassa Suomen urheiluopiston alueen osayleiskaava, joka on tullut lainvoimaiseksi 4.6.2006. Suunnittelualue on merkitty osin RA-2, RM ja V -alueiksi. Loma-asuntoalueelle (RA-2) saa alueen kutakin rakennuspaikkaa kohden rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon ja talousrakennuksen. Matkailupalvelujen alue (RM) varataan matkailua palveleville toiminnoille. Alueelle saa rakentaa hotellin sekä kokous- ja koulutustiloja. Virkistysalue (V) varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueelle saa sijoittaa ulkoilupolkuja ja -teitä sekä viereisiä alueita palvelevia liikenneväyliä ja -alueita. Alueella sallitaan pienimuotoinen, alueen päämaankäyttötarkoitukseen soveltuvia rakennuksia ja rakennelmia. Maiseman ja luonnon erityispiirteiden säilyminen on turvattava.

Suojelualueen (S) läheisyydessä on suunnittelualueen puolella oleva vihreällä poikkiviivalla merkattu maisemallisesti tai luonnonoloiltaan arvokas alue. Alueen pääkäyttötarkoituksen mukainen käyttö ja rakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja luonnonsuojelullisiin arvoihin.

3.2.4. Asemakaava



Kuva 16. Lähialueen voimassa olevat asemakaavat sekä suunnittelu- (punainen raja) ja vaikutusalueiden rajaukset (sininen raja).

Asemakaavan muutosalueella on voimassa asemakaava 575 AK (osa-alue 2), jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 18.8.2003. Voimassa olevassa asemakaavassa muutosalue on virkistysaluetta (V), matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM-2) ja loma-asuntojen korttelialuetta (RA-15). Asemakaava-alue rajautuu idässä suojelualueeseen (S), jonka suoympäristö tulee säilyttää luonnontilaisena. Luonnon kestävyyn mukainen virkistyskäyttö alueella on sallittua. Suunnittelualueen itäosaan sijoittuu maisemallisesti arvokas alue (ma). Alueen käyttö ja rakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja luonnonsuojellisiin arvoihin.

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Pohjakarttana on käytetty Heinolan kaupungin kiinteistöt ja mittaus -yksikön tekemää vektorimuotoista pohjakarttaa.
- Suunnittelualueelle ei ole määrätty rakennuskieltoa kaavan suunnittelua varten.
- Suunnittelualueen etelä- ja lounaispuolella on asemakaavoitettuja RA- ja RM-alueita yli 40 000 kerrosalaneliömetriä. Alueet ovat yksityisessä omistuksessa.
- Kaavaa koskevat selvitykset on lueteltu kohdissa 1.5. ja 1.6
- Lahden kaupunkiseudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (MAL) vuosille 2021–2031 määrittelee tavoitteet lähivuosien maankäytön ja liikenneverkon kehittämiseksi sekä asuntotuotannolle. Sopimuksen mukaisesti kaupungilla on velvollisuus huolehtia riittävästi asemakaavavarannosta monipuolisen ja laadukkaan asuntotuotannon varmistamiseksi. Myös erityisryhmien tarpeet tulee huomioida. Asuntokantaa uudistetaan edistämällä kestävästä rakentamisesta, parantamalla täydennysrakentamisen edellytyksiä ja kehittämällä olemassa olevaa asuntokantaa sekä paikoin myös purkavalla uudisrakentamisella. Puurakentamista edistetään.
- Maanomistaja on laatinut tontinkäyttösuunnitelman kaavoituksen pohjaksi.
- Suunnittelualue kuuluu ”58 Vierumäki – Urheiluopisto – Konnivesi” - osayleiskaavan alueelle, joka on tullut vireille kesällä 2015. Osayleiskaavahankkeesta ei vielä ole julkaistu kaavaluonnosta.
- Lahden kaupunkiseutusuunnitelma ja Päijät-Hämeen rakennemalli on hyväksytty 20.6.2023 (§10). Kaupunkiseutusuunnitelmassa Vierumäen asukas ja työpaikka mitoitukselta on kerrottu seuraavasti: ”Keskusluokasta voimakkainta kasvu on Nostavassa sekä Vierumäellä, joita molempia kehitetään merkittävästi tulevana vuosikymmeninä. Näihin keskuksiin on mitoitettu noin puolet keskusluokan kaikesta kasvusta. Näiden voimakkaasti kehittyvien keskusten kasvu selittää myös keskusluokan voimakkaita kasvuprosentteja. Etenkin työpaikkojen osalta niihin on mitoitettu paljon kasvua.”

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Kaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta suosittujen lomahuoneistojen lisäämiseksi.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat

Asemakaavan muutos on laitettu vireille 11.10.2017 Elinvoimalautakunnan päätöksellä § 35. Asemakaavan muutoksen vireille tulosta on kuulutettu 9.11.2017. Kaavan aloitusasiakirjana laadittu AKL:n 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 9.11.2017 alkaen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnitteluprosessin edetessä. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 26.2.-26.3.2019. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 20.9. -21.10.2024.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Osallisia tässä kaavassa ovat:

- Suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yhdistykset, yrittäjät ja muut toimijat
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (yleiset tiet)
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen hyvinvointialue/ympäristöterveys
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Heinolan kaupungin palvelualueet kaupunkiympäristö ja hyvinvointi
- Kaukolämpöverkkoyhtiö
- Sähköverkkoyhtiö
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt

Osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa kaavatyön aikana

4.3.2. Vireilletulo

Vireille tulosta ilmoitettiin lehtikuulutuksella 9.11.2017 ja kirjeitse arvioidun vaikutusalueen maanomistajille, maanvuokralaisille ja asukkaille.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisille maanomistajille, maanvuokralaisille ja asukkaille postitettiin 1.11.2017 kirje, joka sisälsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 9.11.2017 lähtien. Asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) ovat valmistuttuaan nähtävänä Asiakaspalvelupiste Spotissa Torikatu 8:ssa, Kirkonkylän Kyläpirtillä Vanhatie 34:ssa ja kaupungin verkkosivuilla.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olo ilmoitettiin lehtikuulutuksella 26.2.2019. Osallisille postitettiin kuulus ja kaavaluonnos 25.2.2019. Kaava oli nähtävillä 26.2.-26.3.2019. Yleisötilaisuus järjestettiin 11.3.2019. Kaavasta tuli kaksi kirjallista mielipidettä luonnoksen nähtävilläolon aikana.

- *Luonnoksesta saatujen palautteiden vastineet LIITE 4*

Kaavaehdotus oli nähtävillä 20.9.-21.10.2024. Kaavasta tuli yhdeksän muistutusta.

- *Ehdotuksesta saatujen palautteiden vastineet LIITE 9*

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty Hämeen ELY-keskukseen. Luonnoksesta pyydettiin ennakkolausunnot, joita saatiin kolme.

- *Luonnoksesta saatujen palautteiden vastineet LIITE 4*

Kaavaehdotukseen pyydettiin ennakkolausunnot, joita saatiin neljä.

- *Ehdotuksesta saatujen palautteiden vastineet LIITE 9*

4.4. Asemakaavan tavoitteet

4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Alueen visuaalisena tavoitteena on koko suunnitteluprosessin ajan ollut metsäisen ilmeen säilyminen, eli puuston ja metsänpohjan säilyttäminen mahdollisimman laaja-alaisesti. Tätä tavoitetta tukee aiottu korkea rakentaminen, joka jättää maapohjaa ja mäntykangasta koskemattomaksi mahdollisimman paljon.

Resortin ydinalueen tiivistäminen lisää alueen elinvoimaisuutta, koska palveluiden tarvitsijoita on mahdollisimman paljon ja lähellä.

Strategisessa yleiskaavassa osoitetun liikenneyhteystarvenuolen vaikutus asemakaavan laadintaan on erityisen tärkeä huomioitava asia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta:

”Alueelta laaditaan liikenneselvitys, jossa tutkitaan strategisen yleiskaavan mukaisia liikenneyhteyksiä kaava-alueelle...”

Vierumäki-Urheiluopisto-Konnivesi -yleiskaava on edennyt, ja voidaan todeta, että Karpalosuo-kaava-alueella ei ole tarvetta varautua muuttuviin tieyhteyksiin.

”... sekä ulkoilureittien linjaus alueella.”

Tavoitteena on ulkoilureittiyhteyksien säilyttäminen alueella, mutta tarvittavin osin uusilla linjauksilla.

4.4.2. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueidenkäyttölain 24 §:n 2 momentin mukaan maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

VAT: Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestönkehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestönryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Tavoitteiden toteutuminen asemakaavan muutoksessa:

Kaavamuutos tukee erityisen hyvin tämän osa-alueen tavoitteita. Alueella loma-asumisen lisäksi myös vakituisen asumisen mahdollistaminen lisää monipuolisuutta alueen asuntotuotantoon. Monipuolisemman asuntotuotannon tarjonta alueella lisää Urheiluopistonalueen elinvoimaa ja hyödyntää alueen vahvuuksia. Etenkin työelämän murros, etätyöskentelyn mahdollisuus, on ollut alueen vahvuus ja elinvoimaa kasvattava tekijä. Kaavamuutos hyödyntää ja kasvattaa tätä vahvuutta.

Lisäksi suunnittelualue on hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella niin loma-asumisen kuin myös vakituisen asumisen kannalta.

4.4.3. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaluonnosta tehtäessä kaava-alueen rajausta muutettiin, kun tehty Rampsintien linjaus sijoittuikin vain noin puolittain sille voimassa olevassa kaavassa osoitetulle alueelle.



Kuva 17. Eskonkuja päädyttiin aluksi ottamaan mukaan leveämmän katulinjan mahdollistamiseksi ja sortuvan tienpenkan takia. Kaavamuutoksen edetessä paremmaksi liittymävaihtoehdoksi todettiin suora liittyminen Urheiluopistontielle ja Eskonkuja rajattiin pois kaava-alueelta.

Kaavan muutoksen edetessä luonnosvaiheesta ehdotusvaiheeseen kaava-alueelta rajautui pois kortteli 243.

Käyttötarkoituksessa on myös kaavaluonnosvaiheesta tullut muutoksia, kun korttelit 254 ja 255 vaihtuivat suunnitelmassa loma-asuinrakennuksien kortteleista asuinkerrostalokortteleiksi, joissa sallitaan sekä vakituinen asuminen että majoitusliiketoiminta. Perusteluja tähän tavoitteiden muutokseen kohdassa 4.5.2.

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

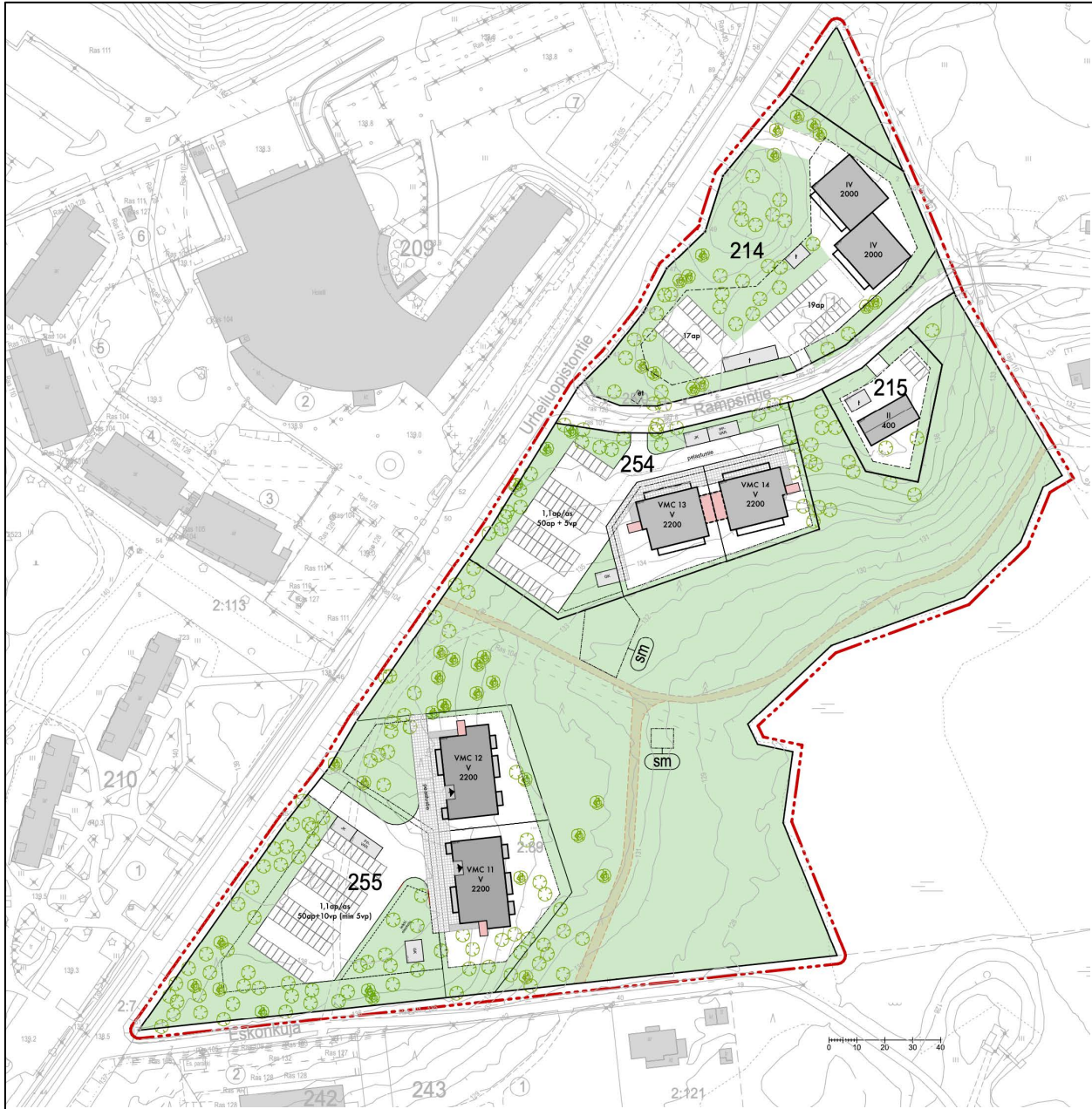
Kaava on osittain alueen osayleiskaavan vastainen, mutta uudemmat ylemmän tason kaavat strateginen yleiskaava ja maakuntakaava mahdollistavat alueelle nyt esitetyn toiminnan, ja esitetyssä laajuudessaan. Kaavaratkaisun suhdetta oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan tarkastellaan kaavaselostuksessa tarkemmin seuraavassa kohdassa 4.5.2.

4.5.2. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaratkaisu syntyi rakennussuunnittelun kautta. Vaihtoehtoiset ratkaisut syntyivät yksityiskohtien muovaamisesta, joista on päädytty esitettyyn ratkaisuun. Kortteli 214 otettiin alun perin mukaan, koska olemassa oleva Rampsintie oli fyysisesti vain puolittain sille varatulla alueella. Maanomistajalla oli halu tehdä myös sisältöön muutoksia, jotka jatkavat sisällöllisesti samaa linjaa muun kaavassa osoitetun kanssa. Ulkoilureitin uusi linjaus on siirretty idemmäksi.



Kuva 18. Hyväksymisvaiheeseen laadittu havainnekuva alueesta. Karpalosuo asemakaavamuutoksen rakennusmassat valkoisella (Liite 8).



Kuva 19. Ote viimeisimmästä alueluonnoksesta (Liite 6). Kortteleille 254 ja 255 on valmiit tontinkäyttösuunnitelmat. Kortteleihin 214 ja 215 on kaavaehdotusta varten tehty viitteelliset tontinkäyttösuunnitelmat osoittamaan yhtä mahdollista rakentumisvaihtoehtoa. Alueita ei ole maanomistajien toimesta kaavoitusta pidemmälle suunniteltu.

Valittuun ratkaisuun päädyttiin siksi, että rakentaminen ja luonto ovat sopivassa suhteessa. Pienialaisemmat massat jättävät enemmän luonnonmaisemaa näkyviin. Ratkaisu esittää yhden uuden liittymän Urheilupuiston tielle. Lisäksi lisäliittymälle on varattu mahdollisuus kortteiden 214 kohdalla. Jotta ulkoilureitin kanssa risteää mahdollisimman vähän ajoneuvoja, se siirrettiin idemmäksi.

Poikkeaminen osayleiskaavasta

Asemakaavan muutoksella poiketaan nykyisestä oikeusvaikutteisesta Suomen urheiluopiston osayleiskaavasta (tullut lainvoimaiseksi 4.6.2006) muuttamalla osa virkistysalueesta (V) kahdeksi asuinkerrostalokortteliksi. Korttelit on suunniteltu Urheiluopistontien varteen niin että alueelle osayleiskaavassa merkitty maisemallisesti tai luonnonoloiltaan arvokas alue säilyy rakentamattomana. Tämän lisäksi asuinkerrostalokorttelit pyritään säilyttämään mahdollisimman luonnonmukaisina. Luonnontilaisen ilmeen säilyttämiseksi tulee säilyttää metsänpohja ja puusto, ja tarvittaessa paikata kuntalla ja uudella puustolla. Maaston muotoja ei tule tarpeettomasti muuttaa. Tontteja ei saa myöskään aidata, jotta alue säilyy yhtenäisenä.

Perustelut:**- Päijät-Hämeen Maakuntakaava (tullut lainvoimaiseksi 14.5.2019)**

Asemakaavan muutos on Päijät-Hämeen maakuntakaavan mukainen. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavan loma- ja matkailualueelle (R20). Merkinnällä osoitetaan loma-asumiselle ja matkailua palveleville toiminnoille varatut seudullisesti tai maakunnallisesti merkittävät alueet. Alueiden suunnittelussa ja kehittämisessä tulee ottaa huomioon toimintojen sopeuttaminen ympäristöön, palvelujen saatavuus sekä huolehtia yhdyskuntateknisen huollon järjestämisestä. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, ettei toiminnasta aiheudu ympäristölle merkittävää haittaa.

- Strateginen yleiskaava 2035 (tullut lainvoimaiseksi 23.8.2016)

Asemakaavan muutos on oikeusvaikutteista osayleiskaavaa 10 vuotta tuoreemman strategisen yleiskaavan mukainen. Strategisessa yleiskaavassa alue on osoitettu merkinnällä Oleva taaja-asutus. Alueelle voidaan sijoittaa asumistoimintoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkoja sekä muita toimintoja.

- MAL-sopimus

Lahden kaupunkiseudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (MAL) määrittelee tavoitteet maankäytön ja liikenneverkon kehittämiselle sekä asuntotuotannolle. Sopimuksen mukaisesti kaupungilla on velvollisuus huolehtia riittävästä asemakaavavarannosta monipuolisen ja laadukkaan asuntotuotannon varmistamiseksi. Myös erityisryhmien tarpeet tulee huomioida. Asuntokanta uudistetaan edistämällä kestävästä rakentamisesta, parantamalla täydennysrakentamisen edellytyksiä ja kehittämällä olemassa olevaa asuntokantaa sekä paikoin myös purkavalla

uudisrakentamisella. Puurakentamista edistetään. Asemakaavan muutos kasvattaa rakennusoikeutta ja mahdollistaa pysyvän asumisen, mikä monipuolistaa Vierumäen asuntotuotantoa, eli on MAL-sopimuksen tavoitteiden mukainen.

- **Asumistarpeiden monipuolistuminen**

Sekä majoitusliiketoiminnan että vakituisen asumisen salliminen samoissa kortteleissa vastaa osaltaan ihmisten asumisen ja elämäntapavalintojen monipuolistumiseen. Suomessa on yhä enemmän ihmisiä, joilla on kiinnostusta järjestää asumisensa harrastustensa tai kiinnostuksen kohteidensa, Vierumäen tapauksessa esimerkiksi liikuntamahdollisuuksien mukaan. Tällaisia ryhmiä ovat esimerkiksi hyväkuntoiset, golfia pelaavat ikäihmiset, mutta yhtä hyvin myös työn ja harrastuksen yhdistävät nuoret aktiiviliikkujat, jotka haluavat asua liikuntamahdollisuuksien äärellä.

- **Olemassa olevien palveluiden tukeminen**

Vakituinen asuminen tukee Vierumäen olemassa olevia palveluja ympärivuotisesti ainakin kahdella tavalla. Ensinnäkin se edesauttaa palvelujen tarvitseman työvoiman kotiutumista Vierumäelle antamalla mahdollisuuden kerrostalomuotoiseen pysyvään asumiseen. Toisekseen se antaa mahdollisuuden ympärivuotisen palvelukysynnän kehittymiseen. Loma-asumisen palvelukysyntä keskittyy voimakkaasti sesonkeihin, mikä hankaloittaa ympärivuotisten palvelujen järjestämistä ja kannattavuutta. Pysyvän asumisen mahdollistaminen mahdollistaa myös palvelutarjonnan kehittymisen.

- **Suhde voimassa olevan Suomen urheiluopiston alueen osayleiskaavan tavoitteisiin.**

Osayleiskaavan kaavaselostuksessa (s.3) on kuvattu kaavan päätavoitteet seuraavasti: *"Kaavan yleisenä tavoitteena on turvata Suomen Urheiluopiston ja sitä tukevien toimintojen toimintaedellytykset alueella ja luoda näiden kehittymiselle maankäytölliset edellytykset. Erityisesti kiinnitetään huomiota alueen kokonaisrakenteen toimivuuteen sekä luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön vuorovaikutukseen."*

Tämä asemakaavamuutos ei vaikeuta osayleiskaavan tavoitteiden toteuttamista. Osayleiskaavan mukaisesta alueidenkäytön kokonaisrakenteesta ei poiketa, koska korttelialueen rajaus, liikennematkat ja virkistysalueverkostot eivät yleiskaavatasoisesti muutu. Myöskään asemakaavamuutoksessa esitetty asuinkorttelin käyttötarkoitus ei vaikeuta osayleiskaavan tavoitteita, koska AK-korttelimerkintä mahdollistaa vakituisen asumisen lisäksi majoitusliiketoiminnan.

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

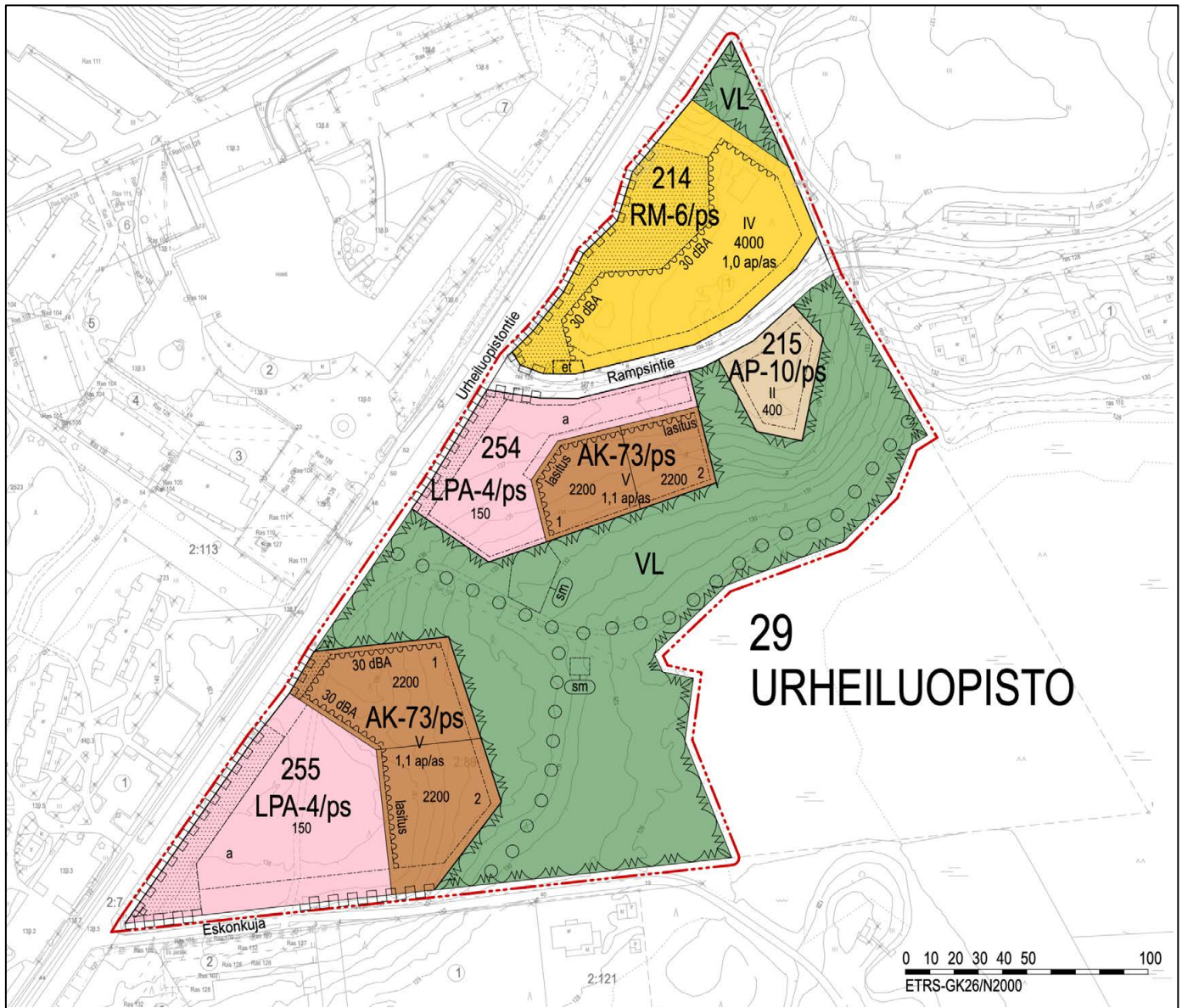
Asemakaavan muutoksen luonnos on ollut nähtävillä 26.2-26.3.2019 mielipiteiden esittämisistä varten. Asemakaavaluonnoksesta jätetyt mielipiteet sekä niiden vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

- *Luonnoksesta saatujen palautteiden vastineet LIITE 4*

Asemakaavan muutoksen ehdotus on ollut nähtävillä 20.9-21.10.2024 muistutuksien esittämisistä varten. Asemakaavaehdotuksesta jätetyt muistutukset sekä niiden vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

- *Ehdotuksesta saatujen palautteiden vastineet LIITE 9*

5. Asemakaavan kuvaus



Kuva 20. Ote kaavakartasta (LIITE 5)

5.1. Kaavan rakenne

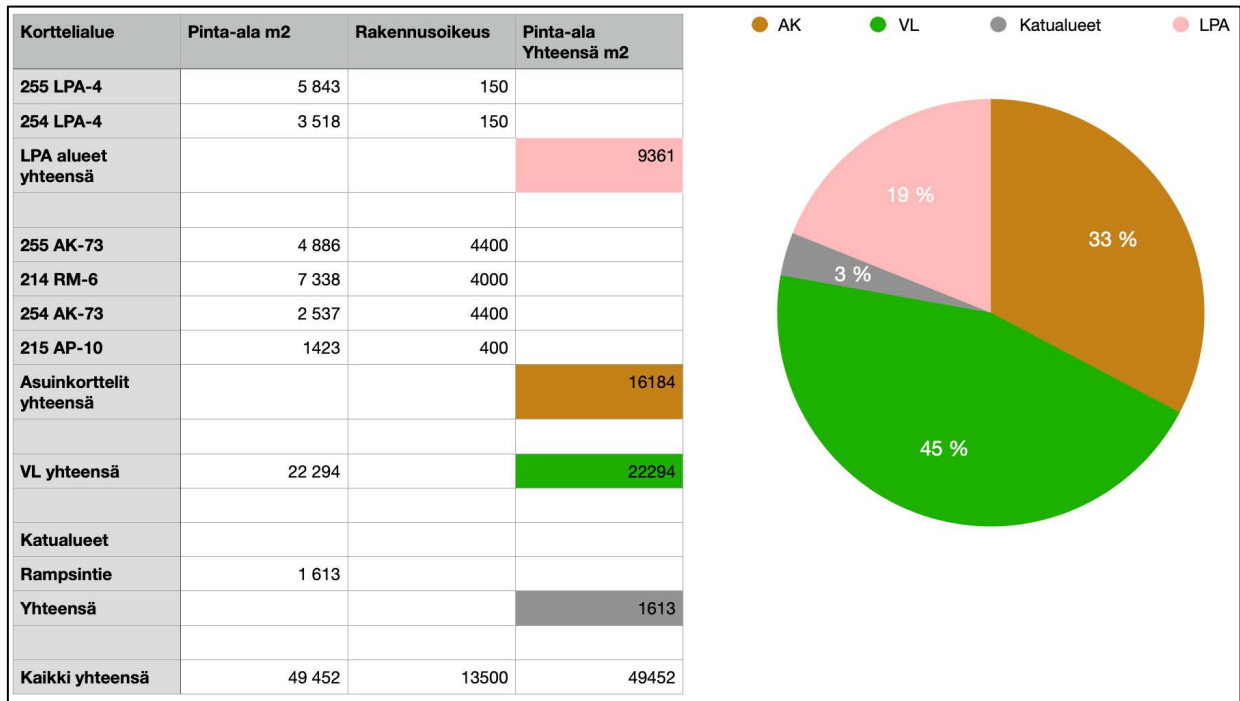
Asemakaavan luoteisreunaa rajaa Urheiluoipistontie. Suunnittelualue rajautuu etelässä Eskonkujan katualueeseen ja pohjoisessa virkistysalueeseen, joka on golfkenttälueen rajalla. Suunnittelualueen kaakkoispuoli rajautuu suohon, joka on suojelualuetta. Kaakkoispuolella kaava-alueen rajan ja korttelialueiden väliin jää noin 40–100 metrin levyinen virkistysalue (VL).

5.1.1. Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 4,9 hehtaaria. Alueen pinta-alasta virkistysalueiksi jää 45 % (2,2 ha), tonttimaaksi 33 % (1,5 ha), pysäköintialueeksi 19 % (0,9 ha) ja katualueeksi 3 % (0,2 ha). Alueen rakennusoikeus on 13 500 kerrosalaneliömetriä, jossa 9 100 kerrosalaneliömetriä lisäystä entiseen. Alueen kokonaistehokkuus on 0,27.

Vakituisen asumisen mahdollistaa yksi pientalotontti ja kaksi asuinkerrostalo korttelia. Oletettavaa on, että suuri osa rakentuvista asunnoista tulee loma-asumiskäyttöön, joten väestönmäärän kasvu alueella tulee olemaan pientä. Työpaikkoja kaava tulee lisäämään esim. kiinteistöhuollon ja puhtaanapidon tarpeisiin. Tontit rakentuvat arviolta seuraavan 5–10 vuoden aikana.

- tilastolomake LIITE 3



Kuva 21. Ote alueen käyttöluonnoksessa olevasta ympyräkaaviosta ja korttelialuetaulukosta (LIITE 7).

5.1.2. Palvelut

Olemassa olevat palvelut on kuvattu kohdassa 3.1.3. Palvelujen muuttamiseen ei ole tarvetta kaavan takia.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Monipuolinen ja viihtyisä loma-asumisen ympäristö toteutuu kaavalla. Urheiluopistontien liikennemelu on huomioitu kaavamääräyksissä.

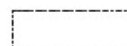
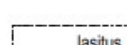
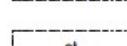
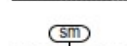
Alue rakentuu melko väljänä, jotta rakentaminen ja luonto ovat sopusoinnussa. Alueen vetovoimaisuutta on luonnon tiivis yhteys ja ulkoilureittien verkosto. Jo rakennettu katuverkosto mahdollistaa alueen toteuttamisen verraten pienillä muutoksilla. Rakentamisen ulkopuolelle on jätetty voimassa olevassa osayleiskaavassa maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi osoitettu notkoalue kortteleiden 254 ja 255 välissä.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Kaavamerkinnot ja -määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	
	Asuinpienalojen korttelialue. Luonnontilaisen ilmeen säilymiseksi puutarhamaisia alueita voidaan rakentaa siten, että rajaukset luonnontilaiseen alueeseen ovat häilyvät, muutoin rakentamattomilla alueilla tulee säilyttää metsänpohja ja puusto. Tarvittaessa maastoa tulee paikata kuntalla ja uudella puustolla. Maaston muotoja ei tule tarpeettomasti muuttaa. Tonttia ei saa aidata. Hulevedet tulee käsitellä kunkin kiinteistön sisällä.
	Lähivirkistysalue.
	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Kustakin porrashuoneen kerroksesta kerrosalaksi lasketaan enintään 15 neliometriä. Luonnontilaisen ilmeen säilymiseksi rakentamattomilla alueilla tulee säilyttää metsänpohja ja puusto, ja tarvittaessa paikata kuntalla ja uudella puustolla. Maaston muotoja ei tule tarpeettomasti muuttaa. Tonttia ei saa aidata. Hulevedet tulee käsitellä kunkin kiinteistön sisällä.
	Asuinkerrostalojen korttelialue. Alueella sallitaan sekä vakituinen asuminen että majoitusliiketoiminta. Rakennusten suunnittelussa on huomioitava sekä asuinrakentamista että majoitusliiketoimintaa koskevat määräykset. Kustakin porrashuoneen kerroksesta kerrosalaksi lasketaan enintään 15 neliometriä. Sallitusta kerrosluvusta yksi on upotettava rinteeseen. Luonnontilaisen ilmeen säilymiseksi rakentamattomilla alueilla tulee säilyttää metsänpohja ja puusto, ja tarvittaessa paikata kuntalla ja uudella puustolla. Maaston muotoja ei tule tarpeettomasti muuttaa. Tonttia ei saa aidata. Hulevedet tulee käsitellä kunkin kiinteistön sisällä.
	Autopaikkojen korttelialue, jolle tulee sijoittaa korttelin yhteistoiminnot. Alueelle tulee sijoittaa autopaikat, jätetila sekä leikki- ja oleskelualue. Alueelle voidaan sijoittaa auto- ja grillikatoksia. Yhden autokatoksen pituus voi olla enintään noin 15 metriä ja väli seuraavaan vähintään 3 metriä sekä sivuttaissiirtymää vähintään 3 metriä. Luonnontilaisen ilmeen säilymiseksi rakentamattomilla alueilla tulee säilyttää metsänpohja ja puusto, ja tarvittaessa paikata kuntalla ja uudella puustolla. Maaston muotoja ei tule tarpeettomasti muuttaa. Tonttia ei saa aidata. Hulevedet tulee käsitellä kunkin kiinteistön sisällä.
/ps	Pohjavesialueeseen kuuluvalla alueella sijaitsevat liikenne- ja pysäköintialueet on päällystettävä ja sadevesiviemäritettävä. Kertyvät vedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle. Edellä mainituista toimenpiteistä on esitettävä suunnitelmat rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Suunnitelmista tulee pyytää ympäristöviranomaisen lausunto.

Kuva 22. Ote kaavamerkinnoista (LIITE 5).

	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
12	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
KAU	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
123	Korttelin numero.
23	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
ESKONKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
4000	Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
V	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA. Parvekkeet tulee suojata liikennemelulta parvekelasituksella.
	Rakennusalan raja, jonka puoleiset parvekkeet tulee suojata liikennemelulta parvekelasituksella.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.
	Puistomuuntamon rakennusala
	Istutettava alueen osa.
	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.
	Katu.
	Ulkoilureitti.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
1,1 ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.

Aluetta koskevat yleismääräykset:

Alueella on voimassa pohjaveden pilaamiskielto (Ympäristönsuojelulaki 8§ ja 1:18§).

Rakentamisessa on otettava radon huomioon. Rakennusten alapohja- ja muista rakenteista suunniteltaessa on varmistuttava siitä, etteivät maaperässä tai tontille tuodussa maa-aineksessa esiintyvä radon tai muut haihtuvat kaasut pääse huonetiloihin. Korjausrakentamisen osalta tulee asumiseen käytettävissä tiloissa selvittää radonhaitan torjunnan mahdollisuus ja tarpeellisuus.

Katujen ja muiden yleisten alueiden toteuttamisvastuu siirretään AKL 91 §:n tarkoittamalla tavalla maanomistajille ja -haltijoille lukuun ottamatta Urheilupuistontietä.

Asemakaava-alueelle laaditaan erillinen tonttijako (MRA 38§).

Kuva 23. Ote kaavamerkinnoista ja yleismääräyksistä (LIITE 5).

5.3.2. Aluevaraukset

Kaikki korttelialueet ja niiden tontit rajoittuvat lähivirkistysalueeseen ja ne sijaitsevat pienilmastollisesti otollisella alueella rinteen yläosassa tai päällä.

AP 2,8 % (0,1 ha) - Alueelle on osoitettu yksi asuinpienalojen korttelialue, joka jatkaa pienimittakaavaista Rampsintien loma-asuntoriviä.

AK 15 % (0,7 ha) - Alueelle on osoitettu kaksi asuinkerrostalojen korttelialuetta, jotka jatkavat Urheiluopistontien varrelle rakentunutta kerrostalomaista loma-asuntorakentamista. Näille on osoitettu uutta rakennusoikeutta 8 800 k-m².

LPA 18,9 % (0,9 ha) - Asuinkerrostalojen pysäköintialueet, joilla on 150 k-m² rakennusoikeutta talousrakennuksille.

V 45 % (2,2 ha) - Virkistysalue on pienentynyt rakentamisen alueiden lisääntyessä, mutta metsäinen yleisilme säilyy. Ulkoilureitti on siirretty idemmäksi rakentamisen tieltä.

Tilastolomakkeessa näkyvä suojelualan pieneneminen johtuu yksinomaan tarkemmasta uudesta pohjakartasta eli suojelualuetta ei käytännössä ole pienennetty.

RM 14,8 % (0,7 ha) - Alueen kerrosmäärää on muutettu muun alueen rakennuskannan mukaiseksi.

Katualueet 3 % (0,2 ha) - Rampsintie on aiemmin palvellut ajoyhteytenä osana viheraluetta, mutta tällä kaavalla siitä tulee katualue.

5.3.3. Korttelialueet

Kortteli 214

RM-6 Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue

Korttelialueen kerrosluku on IV ja rakennusoikeus 4 000 kem². Korttelialueelle on osoitettu 1 tontti, rakennusala, istutettava alueen osa ja liittymäkielto luoteis- ja etelärajalle. Ajoneuvoliittymät tontille sallitaan Rampsintieltä sekä tontin pohjoiskulmalta Urheiluopistontieltä nykyisen liittymän kohdalta. Kustakin porrashuoneen kerroksesta kerrosalaksi lasketaan enintään 15 neliömetriä. Rakennusten tien puoleisille sivuille on kaavamääräyksellä edellytetty parvekkeiden lasittamista ja ulkoseinärakenteiden 30 dB:n ääneneristävyyttä.

Luonnontilaisen ilmeen säilymiseksi tulee säilyttää metsänpohja ja puusto, ja tarvittaessa paikata kuntalla ja uudella puustolla. Maaston muotoja ei tule tarpeettomasti muuttaa. Tonttia ei saa aidata. Hulevedet tulee käsitellä kunkin kiinteistön sisällä.

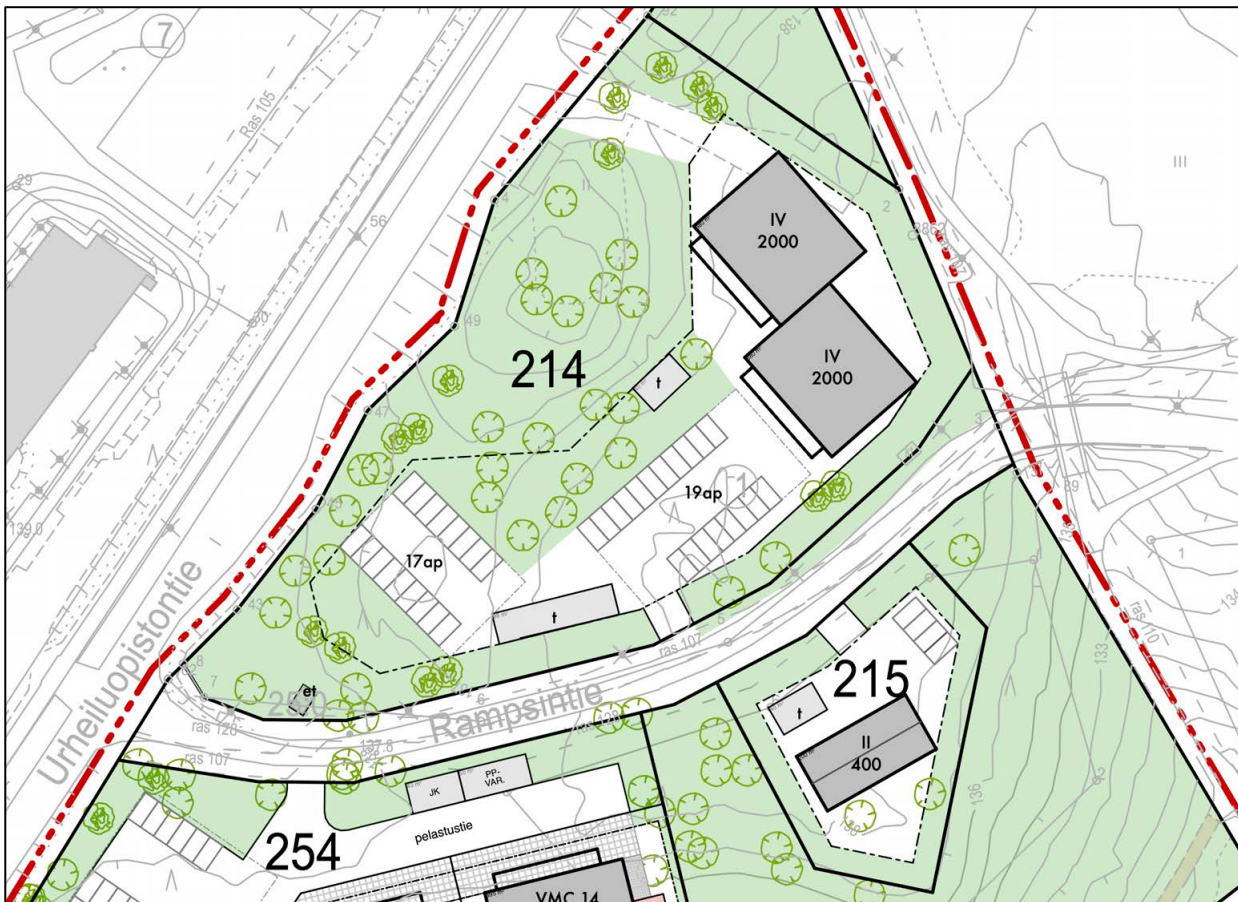
Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap kutakin lomahuoneistoa kohden.

Kortteli 215

AP-10 Asuinpienalojen korttelialue

Korttelialueen kerrosluku on II ja rakennusoikeus 400. Korttelialueelle on osoitettu 1 tontti ja rakennusala.

Luonnontilaisen ilmeen säilyttämiseksi puutarhamaisilla alueilla tulee säilyttää metsänpohja ja puusto. Tarvittaessa maastoa tulee paikata kuntalla ja uudella puustolla. Maastonmuotoja ei tule tarpeettomasti muuttaa. Tonttia ei saa aidata. Hulevedet tulee käsitellä kiinteistön sisällä.



Kuva 24. Ote tontinkäyttösuunnitelmasta (LIITE 6).

Kortteli 254

AK-73 Asuinkerrostalojen korttelialue.

Korttelialueen kerrosluku on V, josta yksi kerros on upotettava rinteeseen. Rakennusoikeus on 4 400 kem². Korttelialueelle on osoitettu 2 tonttia ja rakennusalat. Rakennusten tien puoleisille sivuille on kaavamääräyksillä edellytetty parvekkeiden lasittamista.



Kuva 25. Ote tontinkäyttösuunnitelmasta (LIITE 6).

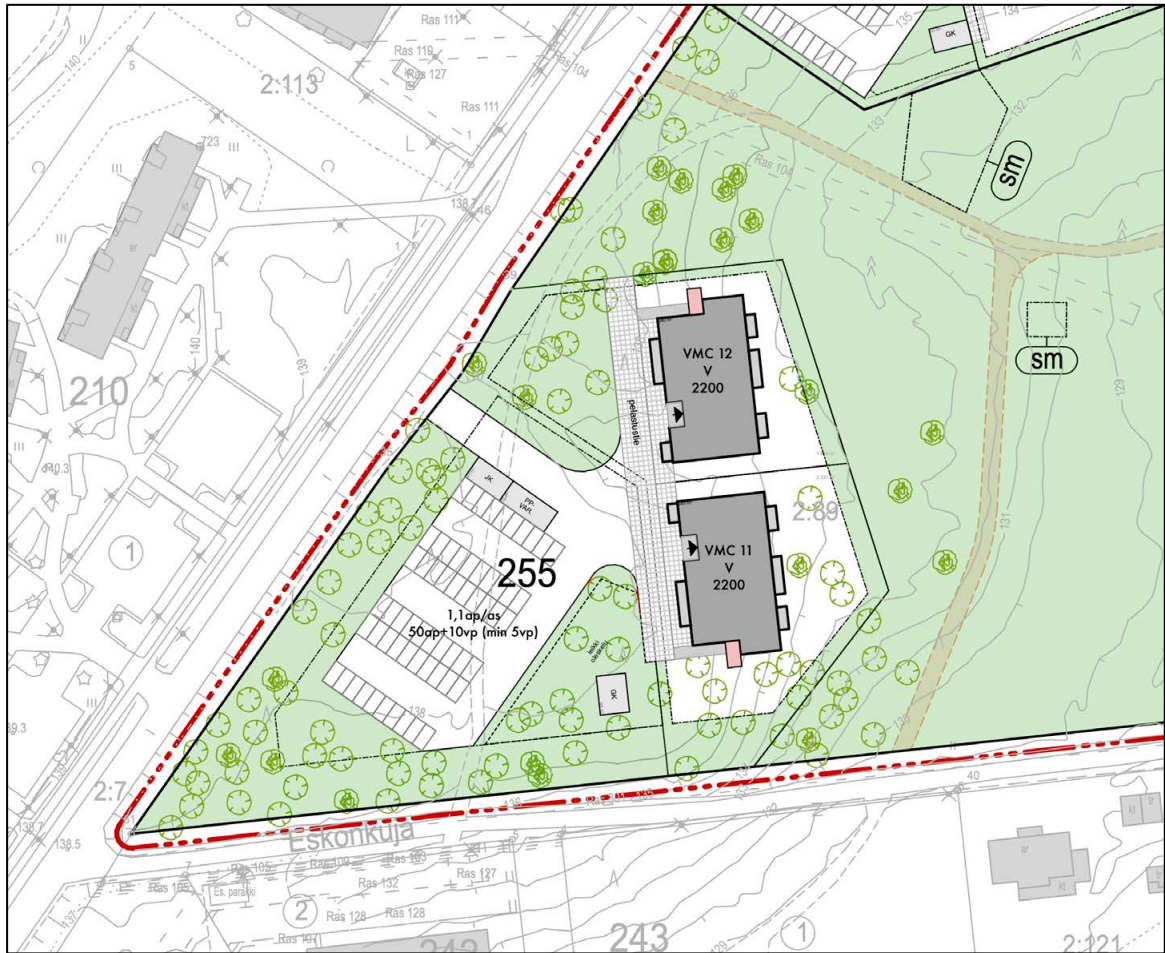
LPA-4 Autopaikkojen korttelialue, jolle tulee sijoittaa korttelin yhteistoiminnot

Korttelialueen rakennusoikeus on 150 k-m² ja sille tulee sijoittaa autopaikat, jätetila sekä leikki- ja oleskelualue. Alueelle saa kerrosalan puitteissa rakentaa auto- ja grillikatoksia. Korttelialueelle on osoitettu autopaikkojen rakennusala sekä istutettava tontin osa Urheilupuistontien puolelle. Rakentamattomilla alueilla tulee säilyttää metsänpohja ja puusto.

Kortteli 255

AK-73 Asuinkerrostalojen korttelialue.

Korttelialueen kerrosluku on V, josta yksi kerros on upotettava rinteeseen. Rakennusoikeus on 4 400 k-m². Korttelialueelle on osoitettu 2 tonttia ja rakennusala. Rakennusten tien puoleisille sivuille on kaavamääräyksillä edellytetty parvekkeiden lasittamista ja tietä lähellä olevilta osilta ulkoseinärakenteiden 30 dB:n ääneneristävyyttä.



Kuva 26. Ote tontinkäyttösuunnitelmasta (LIITE 6).

LPA-4 Autopaikkojen korttelialue, jolle tulee sijoittaa korttelin yhteistoiminnot

Korttelialueen rakennusoikeus on 150 k-m² ja sille tulee sijoittaa autopaikat, jätetila sekä leikki- ja oleskelualue. Alueelle saa kerrosalan puitteissa rakentaa auto- ja grillikatoksia. Korttelialueelle on osoitettu autopaikkojen rakennusala sekä istutettava tontin osa Urheilupuistontien puolelle. Rakentamattomilla alueilla tulee säilyttää metsänpohja ja puusto. LPA-4 – alueen pohjoisreunasta on sallittu ajoneuvoliittymä Urheilupuistontielle ja eteläreunasta Eskonkujalle.

Tie- ja katualueet

Kadut

Rampsintie – Ennestään nimetty, mutta kaavallisesti ajoyhteytenä palvellut tie, joka on rakentunut osin korttelialueellekin, joten se on nyt osoitettu kaduksi maastossa olevan linjauksen mukaisesti.

5.3.4. Muut alueet

VL Lähivirkistysalueet

Eteläinen eli suurempi lähivirkistysalue – Osayleiskaavassa ja voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on merkitty maisemallisesti arvokas alue. Merkintää ei enää osoitettu, koska luontoselvittäjä ei nähnyt ko. alueella sellaista arvoa, mutta rakentamisen alueet ovat kuitenkin jääneet suunnilleen tuon samaisen rajauksen ulkopuolelle. Ulkoilureitti, jossa on talvisin latu, on siirretty idemmäksi alavalle alueelle.

Pohjoinen eli pienempi lähivirkistysalue – Vanha merkintä on muutettu yleisemmäksi ja alueelta on poistettu ajoyhteys –merkintä.

5.4. Nimistö

Kaavassa on vain vanhaa nimistöä.

6. Kaavan vaikutukset

Kaavan hyvinvointivaikutukset kohdistuvat alueella lomaileviin ja asuviin ihmisiin. Kokonaisuuteen nähden kaikki vaikutukset ovat pieniä. Seuraavana on kuitenkin arvioitu vaikutukset osa-alueittain.

6.1. Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset

Alue on turvallinen, hyvinvointiin, liikuntaan, luontoon ja lomailuun keskittynyt alue. Suurin osa ihmisistä viettää alueella vapaa-aikaansa, joten ympäristö on tärkeässä roolissa. Resortin alueella on mahdollisuus harrastaa 140:a liikuntalajia. Alueelle hakeudutaan juuri liikunnan takia. Viihtyisyys ja virikkeellisyys alueella ovat korkealla tasolla. Sosiaaliset vaikutukset ovat kaava-alueella ihmisten kannalta suuret, ja tunnetaan sosiaalista yhteenkuuluvuutta liikunnan kautta. Koko aluekokonaisuuteen verrattuna kaavan vaikutukset ovat pienet.

Pysyvän- ja loma-asumisen mahdollistamisella samassa rakennuksessa (korttelit 254 ja 255) tasaa alueen sesonkipohjaisen lomakäytön aiheuttamaa kausivaihtelua. Työelämän muutosten, eteenkin etätyön, vuoksi yhä useampi haluaa asua lähellä hyviä virkistysmahdollisuuksia, joita Urheiluopiston alue tarjoaa. Alueella ja sen läheisyydessä on vakituiseen asumiseen tarvittavat palvelut, eikä palveluiden lisätarpeen arvioida olevan merkittävä.

Kortteleiden 255 ja 254 henkilömäärälliseksi maksimiksi arvioidaan, että mikäli alueelle muuttaisi pelkästään vakituiseen asumiseen olisi uusia asukkaita 154 henkilöä (rakennusoikeus 8800 k-m², muunnoskerroin huoneistoalaksi 0,8 ja asumisväljyys 45,7 m²/hlö). Lomasesongin huipussa kortteleissa on mahdollisesti 225 majoittujaa (rakennusoikeus 8800 k-m², muunnoskerroin huoneistoalaksi 0,8, käyttöaste 80 % ja majoituspinta-ala 25m²/hlö). Lomasesongin huipussa asukkaiden määrä koko kaava-alueella arvioidaan olevan noin 330 majoittujaa.

Alueen todellinen henkilömäärä lienee jotain näiden ääripäiden välissä. Todennäköisimpänä vaihtoehtona voidaan ajatella toteumaa, jossa puolet alueesta on pysyvässä asuinkäytössä (n. 80 henkilöä) ja toinen puoli sesonkiluonteisesti majoituskäytössä (n. 165). Näin ollen alueella asuvien tai majoittuvien henkilömäärä asettuisi välille 80-165.

6.2. Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Alue on rakennettavuudeltaan hyvä. Kortteleissa 254 ja 255 tehdyissä rakennettavuusselvitykseen liittyvissä kairauksissa pohjavettä ei havaittu, vaikka kairaus ulottui vähimmilläänkin lähes 10 metriin. Maaperä 1 ja 2 metrin syvyydessä on hiekkaa ja hiekkamoreenia. Maaperä on luokiteltu alueesta

riippuen routimattomaksi tai lievästi routivaksi. Maaperä on hyvin vettä läpäisevää, joten nykytilassa geoteknisesti tarkasteltuna hulevesien imeyttäminen on mahdollista. Täten pohjaveteen ei ole määrällistä vaikutusta.

Kaava ei aiheuta melua ja tärinää, eikä sen toiminnot aiheuta maaperän pilaantumista.

Pienilmastoon kaavalla ei ole juurikaan vaikutuksia, koska rakentaminen toteutuu harvasti. Vierumäki on ylänköaluetta, jossa on kesällä lämmin ja talvella enemmän lunta kuin esim. keskustassa.

Luontoselvityksen mukaan kaavalla ei ole vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen (arvioitu tontinkäyttöluonnoksesta, lisäselvitystyössä on ollut käytössä kaavaluonnos). Maisemalliset vaikutukset ovat Urheiluopistontien katunäkymän osalta merkittäviä, mutta Vierumäen aluekokonaisuudessa kuitenkin suhteellisen vähäisiä.

VL-alueella voidaan suorittaa vain maisemallisia hakkuita, kuten jo voimassa olevankin asemakaavan aikana. Uusia rajoitteita ei siis ole tullut eikä näin ollen kaavalla ole siihen vaikutusta.

Kaavan ilmastovaikutuksien arvioidaan olevan pieniä. Rakentaminen vähentää alueen luonnonmäärää ja tuo alueelle lisää ihmisiä mikä todennäköisesti vähentää alueella olevan biodiversiteetin määrää. Alueen luontoa on kuitenkin alueen massoittelemalla ja esim. kaavamääräyksiä kautta pyritty vaalimaan.

Kaavanmuutosalueen ympäristövaikutuksia on arvioitu myös ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslistan (KILVA) kautta. Tarkistuslistan tulokset ovat kaavaselostuksen liitteenä (Liite 10).

6.3. Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Loma-asumisaluetta tiivistävänä kaavana alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ei kohdistu muutostarvetta. Alueelle on osoitettu uusia asuinalueita, mutta laajuus on pieni ja ei aiheuta palveluihin uusia resursseja, koska Urheiluopiston tien tuntumassa on jo vakituisten asumisen alueita ja poikkeamisluvilla on myönnetty lisää.

Taajamarakenne tiivistyy ja kaavalla osoitetut rakentamisalueet ovat olemassa olevan taajaman sisällä. Alue on väljä, mutta luonto onkin alueen ehdoton vetonaula lukuisten muiden liikuntamahdollisuuksien lisäksi. Rakentamisen korkeus noudattelee alueen keskimääräistä nykylinjaa.

Kaavalla on tiivistävä vaikutus yhdyskuntarakenteeseen.

6.4. Liikenteelliset vaikutukset

Liikenteelliset vaikutukset ovat pienet ja liikenneturvallisuus Urheiluopistontieltä on hyvä. Urheiluopistontieltä on nopeusrajoituksena 50 km/h ja siellä on viherkaistaleella erotettu kevyenliikenteenväylä. Kahdesta korttelista on sallittu liittymän rakentaminen Urheiluopistontielle, ja näistä toinen on nykyisen liittymän kohdalla. Olemassa olevissa liittymissä on hyvä näkyväisyys. Alhainen nopeusrajoitus rajoittaa myös liikenteen melua. Vuonna 2024 laadittu meluselvitys on huomioitu kaavamääräyksillä.

Matkatuotosarviointia ei ole suoritettu, koska tien välityskyky on hyvä, vaikkakin alueella ja alueelle liikutaan lähes yksinomaan henkilöautoilla. Urheiluopistontieltä kulkee paikallisliikenteen vuoroja Lahti-Heinola –välillä.

Pysäköinti hoidetaan tonteilla tai niihin liittyvillä LPA-alueilla.

6.5. Kulttuuri- ja muut vaikutukset

Kaava jatkaa kulttuurisesti samaa linjaa, kuin mitä alueella on ollut tapana jo noin vuosikymmenen ajan. Talojen ulkonäkö ja kerrosluku vaihtelevat, mutta luonto on vahvasti esillä. Taajamakuva on sopivassa suhteessa sekä urbaani että metsäinen.

Maastotarkastuksessa alueen läpi kulkevan polun läheisyydestä havaittiin hiilimiiluja. Hiilimiilut on luokiteltu kiinteiksi muinaisjäännöksiksi kaavamerkinnällä ”sm”. Hiilimiilut on lisätty muinaisjäänösrekisteriin nimellä ”Haikulansuo 1000053481”.

Suunnittelualueella eikä sen läheisyydessäkään ei ole arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.

Kaavalla on pieni rooli kulttuuriin ja muihin vaikutuksiin.

6.6. Taloudelliset vaikutukset

Kaupungin talouteen tällä asemakaavan muutoksella voi olla joitakin välillisiä vaikutuksia. Lomailijat ja mahdolliset uudet vakituiset asukkaat, käyttävät Resortin, Vierumäen kylän ja kaupungin keskustan palveluita näin lisäten alueiden elinvoimaa. Palveluiden tarjontaa ei kuitenkaan ole tarve lisätä kaupungin osalta.

Rakennusaika voi työllistää heinolalaisia rakennusalan ammattilaisia. Lisäystä kaupungin peruspalveluihin ei tarvita kaavamuutoksen takia.

Kaavamuutos ei aiheuta kaupungille teknisen infrastruktuurin investointihankkeita. Suunnittelualue ei kuulu kaupungin vesilaitoksen toiminta-alueeseen, eikä kaavamuutoskaan siihen liittymistä edellytä. Suunnittelualue kuuluu Suomen Urheiluopiston vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, jota on laajennettu Heinolan valtuuston tekemällä päätöksellä v. 2023.

Yhdyskuntatekninen verkosto on valmiina, joten siihen tarvitaan vain liittymät.

7. Asemakaavan toteutus

7.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan yhteydessä ei ole tehty rakentamistapaohjeita eikä ohjeistettu merkinnöin ja määräyksin ulkonäkötekijöitä, koska kyse on yhtä pientalotonttia lukuun ottamatta sen verran laajamittaisesta rakentamisesta, että kaupunkikuvasta vastaava on mukana rakennuslupavaiheessa vähintäänkin lausunnoin.

Rakennettavuusselvityksessä on todettu, että putkiasennuksia silmällä pitäen routasyvyys on 2 metriä. Maaperä on hyvin vettä läpäisevää, joten nykytilassa geoteknisesti tarkasteltuna hulevesien imeyttäminen on mahdollista.

7.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Suunnittelualue kuuluu Suomen Urheiluopiston vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, jota on mm. laajennettu Heinolan valtuuston tekemällä päätöksellä v. 2023. Vierumäki Infra on ilmoittanut, että se voi ottaa kaava-alueen kokonaisuudessaan Vierumäen vesilaitoksen toiminta-alueeseen.

Alueen omistavat yksityiset maanomistajat, jotka etenevät toteutuksessa omien aikataulujensa mukaan. Kaava toteutunee 5–10 vuodessa.

7.3. Toteutuksen seuranta

Puiden ja maastopohjan säilymistä ja korvaamista tulee pitää silmällä rakennusvaiheessa ja erityisesti loppukatselmuksessa. Tarvittaessa tulee huomauttaa istutusten ja kunnan paikkaamisesta, ja jättää loppukatselmus hyväksymättä, kunnes tehtävät on suoritettu.

Heinolassa, 25.11.2025 (hyväksymisvaihe)

Ilari Ikävalko, arkkitehti SAFA

Arkkitehtitoimisto Rosberg Ikävalko Oy

045 677 9089

Harri Kuivalainen, kaupunginarkkitehti

Heinolan kaupunki

044 797 6907

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupunki

Kaupunkiympäristö / Kaupunkisuunnittelu

PL 1001, 18101 Heinola

Käyntiosoite ajanvarauksella: Rauhankatu 3,

Puh. (03) 849 30 (vaihe), kirjaamo@heinola.fi

Y-tunnus 1068892-9

www.heinola.fi